

Årsredovisning
för
BRF Mården i Borensberg

724000-1482

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Mården i Borensberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets- och lägenhetsfördelning.

Föreningen har 28 lägenheter i tre hus varav 1 lägenhet upplåts med hyresrätt. Fem lokaler använder föreningen själva, föreningslokal, gym, övernattningslägenhet, tvättstuga samt bastu. Föreningen förvaltar en boyta på 1922 m².

Överlåtelser.

Under verksamhetsåret 2023 har 1 överlåtelse skett.

Försäkring.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag AB. Föreningen har även kollektiv bostadsrättsförsäkring för varje lägenhet.

Förvaltning.

Föreningen har under året själva klarat vissa trädgårdssysslor och under vinterhalvåret en del snöröjning. Vi byter trasiga lampor i fastigheterna själva och fixar små renoveringar själva. Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen, vi hanterar våra leverantörsräkningar samt har alla kontakter mot våra uppdragstagare själva. Ludvig & Co sköter den löpande bokföringen, bokslut och deklaration samt rådgivning i ekonomiska frågor.

Sammanträden och sammankomster.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023. Under året har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden. Den 14 januari hade vi 50 årskalas med trollkonstnär och god mat, då föreningen fyllde 50 år under 2022.

Underhåll under året.

Under 2023 har vi bytt asfaltsbeläggning på gångvägarna från Mårdstigen 1d och Hagstigen 1a till garagen, en välbehövlig uppgradering då de gamla gångarna var direkt farliga för personer med svårighet att bemästra ojämna underlag. Ny belysning har installerats i trapphusen. Vi har också bytt ut lamporna ovanför dörrarna mot innergården.

Investeringar.

Under året har vi installerat i en hjärtstartare som är publik. Dessutom har flera av oss gått HLR kurs. Vi har investerat i 12 laddstationer med bidrag från Naturvårdsverket. Två laddstationer är publika. En gästparkering tillkom på Mårdstigen 1 a+d för att förhindra trängsel på körvägarna. Styrelsen har påbörjat stämmans beslut om ett nytt och bättre solskydd över vår uteplats.

Förväntade reparationer/åtgärder under kommande år.

Styrelsens arbete med en långsiktig underhållsplan fortskrider och i skrivande stund har vi hunnit en första etapp av omdaning av parkering och tillfarter under 2023 och räknar med att allt blir färdigt under 2024. I styrelsens plan för 2024 ligger ett fönsterbyte med i planeringen.

Årsavgifter och hyror.

Styrelsen har börjat arbeta med en långsiktig underhållsplan där våra framtida kostnader syns. Detta gör att vi också ser ett behov av att se över intäkterna. Vi ser också behov av att ha en buffert för framtida renoveringar såväl akuta som planerade. Styrelsen bevakar värme och elavgifterna för att se vad vi kan göra för att minska dem. En investering görs med nya fönster för att minska värmeförlusten. Räntekostnaderna för föreningen har ökat under de närmsta åren vilket gör att det finns behov av att bevaka utvecklingen.

Förtroendevalda representanter i Bostadsrättsföreningen Mården i Borensberg valda på stämman torsdagen den 31 maj 2023.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	Ronny Hadarzon	Ordförande
	Anders Andersson	Vice Ordförande
	Hans Schwerdt	Sekreterare
	Robert Brandt	

Suppleanter: Agneta Axelsson
Felix Alarcon

Övriga

Revisor:	Susanne Soini	HSS Administration & Konsulting AB
Revisorsersättare:	Gun Nyberg	Bostadsrättsföreningen

Valberedning Tomas Löfstedt

Nyckelansvarig Jan-Olov Asplind

Vicevärd Styrelsen

Föreningen har sitt säte i Motala kommun, Östergötlands län.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 556	1 532	1 485	1 486
Resultat efter finansiella poster	-171	-10	188	-208
Soliditet (%)	22	24	24	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	764	742	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 516	2 581	2 647	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 889	2 964	3 040	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	292	295	192	0
Räntekänslighet (%)	4	4	4	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	208	234	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 988	513 006	1 166 318	-10 139	1 891 173
Disposition av föregående års resultat:		41 175	-51 314	10 139	0
Årets resultat				-171 056	-171 056
Belopp vid årets utgång	221 988	554 181	1 115 004	-171 056	1 720 117

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 115 004
årets förlust	-171 056
	943 948

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	41 175
	902 773
	943 948

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 555 732	1 531 931
Övriga rörelseintäkter		33	29
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 555 765	1 531 960
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 153 818	-1 116 525
Personalkostnader		-53 424	-52 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 105	-264 784
Summa rörelsekostnader		-1 476 347	-1 433 721
Rörelseresultat		79 418	98 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 171	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 645	-108 963
Summa finansiella poster		-250 474	-108 378
Resultat efter finansiella poster		-171 056	-10 139
Bokslutsdispositioner	4		
Resultat före skatt		-171 056	-10 139
Årets resultat		-171 056	-10 139

62

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	6 669 673	6 736 567
Inventarier, verktyg och installationer	6	82 639	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 752 312	6 736 567

Summa anläggningstillgångar

6 752 312

6 736 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		874	800
Övriga fordringar		69 154	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 250	0
Summa kortfristiga fordringar		242 278	904

Kassa och bank

Kassa och bank		733 927	1 082 546
Summa kassa och bank		733 927	1 082 546
Summa omsättningstillgångar		976 205	1 083 450

SUMMA TILLGÅNGAR

7 728 517

7 820 017

68

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 988	221 988
Reservfond		554 181	513 006
Summa bundet eget kapital		776 169	734 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 004	1 166 318
Årets resultat		-171 056	-10 139
Summa fritt eget kapital		943 948	1 156 179
Summa eget kapital		1 720 117	1 891 173
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 406 603	5 551 971
Summa långfristiga skulder		5 406 603	5 551 971
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		196 263	4 934
Skatteskulder		19 394	11 443
Övriga skulder		146 068	154 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 072	205 640
Summa kortfristiga skulder		601 797	376 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 728 517	7 820 017

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-171 056	-10 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		269 105	264 784
Betald skatt		8 050	11 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		106 099	266 477
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74	3 925
Förändring av kortfristiga fordringar		-241 399	0
Förändring av leverantörsskulder		191 329	-49 820
Förändring av kortfristiga skulder		25 643	68 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 598	289 023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-284 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-284 850	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-145 368	-145 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-145 368	-145 368
Årets kassaflöde		-348 620	143 655
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 082 546	938 891
Likvida medel vid årets slut		733 926	1 082 546

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 10-25 år

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	54 446	55 495
Fjärrvärme	302 037	277 059
Elavgifter	123 933	127 293
Fastighetsskatt	49 855	49 855
Fastighetsförsäkringspremier	51 544	39 064
Städning och renhållning	142 231	117 079
Fiber	1 791	2 388
Fastighetsskötsel	116 731	74 363
	842 568	742 596

Not 4 Aktiverade reparationskostnader

	2023	2022
Miljöarbeten	509 850	535 691
Stuprör mm	63 415	66 225
Garagerenovering	67 474	82 755
Stambyte	4 595 830	4 723 755
Källar/förrådsdörrar	30 986	31 871
Garagerenovering	20 129	24 523
Asfaltering	20 542	24 792
Trädgården	166 289	204 982
Gemensamhetslokal	88 464	102 806
Gångvägar, p-plats	197 890	
	5 760 869	5 797 400

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 452 902	2 452 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 452 902	2 452 902
Ingående avskrivningar	-1 513 735	-1 465 405
Årets avskrivningar	-48 330	-48 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 562 065	-1 513 735
Utgående redovisat värde	890 837	939 167

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	85 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 850	0
Årets avskrivningar	-2 211	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 211	0
Utgående redovisat värde	83 639	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 825 131	4 970 499
	4 825 131	4 970 499

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 799 000	8 799 000
	8 799 000	8 799 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Roland Sjödahl, Ludvig & Co

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Borensberg 2024-02-04



Ronny Hadarzon
Ordförande



Hans Schwerdt



Anders Andersson



Robert Brandt

Min revisionsberättelse har lämnats



Susanne Soini
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mården i Borensberg Org.nr 724000-1482

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Mården i Borensberg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningens tillgångar.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag har även granskat den interna kontrollen och finner att den har varit tillräcklig. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Motala den 13 Maj 2024


Susanne Soini
Föreningsrevisor